

# PROTOKOLL

## DIALOGVERANSTALTUNG MELSUNGEN 2040

### Wo und wie wollen wir in Zukunft wohnen?

22. März 2019

19.00 Uhr

Multifunktionsraum, Stadtbücherei

---

#### I. Ablauf und Zielstellung

Frau Held (Büro UmbauStadt) eröffnet die Dialogveranstaltung „Wo und wie wollen wir in Zukunft wohnen?“ und begrüßt die insgesamt 14 Teilnehmer (siehe Teilnehmerliste). Die Dialogrunde gliedert sich in eine Präsentation und einen Dialog im Plenum. Als Input und Grundlage für den Dialog stellt Dr. Herr Bölling (Büro UmbauStadt) im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation den gesamtstädtischen sowie kernstadtbezogenen Ist-Zustand der Melsunger Wohnungsmarktes vor. Darauf aufbauend werden die aus Sicht der Gutachter wesentlichen Herausforderungen, Strategien und Handlungsansätze für das Handlungsfeld Wohnen dargestellt. Ziel der Dialogveranstaltung ist es, Qualitäten, Defizite und Potenziale des Melsunger Wohnungsmarktes herauszuarbeiten und Zielstellungen sowie mögliche Projekte zu diskutieren.

#### II. Input Wohnungsmarkt Melsungen

Melsungen ist begehrt und geschätzter Wohnstandort. Das moderate Wachstum der letzten Jahre und der u.a. dem demografischen Wandel geschuldete Trend zu immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten mit entsprechend steigenden Wohnflächen pro Kopf führen zu einer großen Nachfrage am Wohnungsmarkt, die in allen Segmenten das Angebot übersteigt. Nicht befriedigt werden kann insbesondere die hohe Nachfrage auch bezahlbaren höherwertigen, ggf. seniorengerechten Geschosswohnungen. Deswegen gelingt der Generationswechsel in den EFH-Gebieten oft zu spät und bringt zu wenig Dynamik in den Wohnungsmarkt. Neuausweisungen sind in Melsungen aufgrund der naturräumlichen Restriktionen und der eher ablehnenden Haltung der Bevölkerung nur sehr begrenzt möglich. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen dagegen in die Jahre gekommenen Bestand: In den wenig dicht bebauten, in der Fläche dominierenden EFH-Gebieten, vor allem aber in der historischen Altstadt. Die Gutachter stellen deswegen folgende Prämissen für die Wohnbauentwicklung zur Diskussion:

##### **Bestandsentwicklung fördern und fordern.**

- Das Wohnungsangebot an die Nachfrage und den demografischen Wandel anpassen
- Primär Deckung der Nachfrage nach fehlenden Angeboten im Geschosswohnungsbau (gut erschlossen in attraktivem Umfeld, möglichst barrierearm), um Umzugsdynamik zu stärken
- Bestehende Entwicklungs- und Konversionsflächen vor allem in der Altstadt konsequent entwickeln (z.B. Parkpalette, Flächen am Sand, zusammenhängende Fachwerkliegenschaften)
- Fachwerkbestand konsequent zugunsten nachfragegerechter Angebote umbauen

##### **Leben findet Innen Sta(d)t(t).**

- Generell Aufwertung der Altstadt und Ihres Images, um diese für „Normalbürger“ attraktiv zu machen
- Ausbau der Sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung in der Altstadt
- Neue Mobilitätskonzepte für die Altstadt, um Erreichbarkeit auch ohne Auto zu sichern

### Aktive Stadt und Neue Bündnisse.

- Städtische Wohnungsbaugesellschaft noch stärker als aktiven Akteur am Wohnungsmarkt einsetzen
- Aufbau aktiven Flächenmanagements und neuer Bündnisse zur Erschließung von Entwicklungsflächen, zur Förderung der Umzugsdynamik, zur Förderung von Nachverdichtung auch in EFH Gebieten

### Informieren, Kommunizieren, Beraten, Fördern.

- Eigentümer entsprechend beraten und fördern (im Altbau und in EFH-Gebieten)
- Generell Wiederaufgabe gezielter Sanierungs- und Umbauförderung im historischen Bestand

## III. Dialog

Schließlich folgt der Dialog im Plenum. Hier haben die Teilnehmer die Möglichkeit, Ergänzungen zu den Analyseergebnissen zu machen, zu aktuellen Wohn-Themen und -Projekten in der Stadt Stellung zu nehmen sowie ihre eigenen Projektideen bzw. Handlungsansätze für die Qualifizierung des Wohnungsangebotes einzubringen.

### Gesamtstadt (inkl. Projektansätze)

- Die Analyse der Gutachter (kaum Neuausweisung möglich, Konzentration auf Bestandsentwicklung) wird generell geteilt.
- Trotz aller Schwierigkeiten müssten aufgrund hoher Nachfrage auch neue Flächen für den Wohnungsbau erschlossen werden (vorgeschlagen wird etwa gut erschlossener Bereich zwischen Melsungen und Schwarzenberg)
- Nachverdichtungsmöglichkeiten im EFH-Bestand werden gesehen: Einzeleigentum macht koordinierte Entwicklung allerdings schwierig.
- Verweis auf bestehende planungsrechtliche Restriktionen bzw. bisher eher ablehnende Haltung der Stadt bei der Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern: Angesichts der großen Nachfrage in diesem Segment wird hier Umsteuern gefordert
- Wohnungsgesellschaften würden gerne weitere Mehrfamilienhäuser errichten, finden aber kein Bauland
- Entwicklungsflächen für Mehrfamilienhäuser werden dagegen im unmittelbaren Umfeld der historischen Innenstadt identifiziert: Genannt werden der heutige tegut-Standort und weitere gewerblich genutzte potenzielle Umstrukturierungsflächen zwischen Kasseler Straße und Fuldaufer, Entwicklungsflächen am Alten Kesselberg sowie im unmittelbaren Bereich der ehem. Stadtbefestigung (Parkpalette, Hof Brüne, weitere Flächen Am Sand).
- Einigkeit herrscht über die Einschätzung der Gutachter, dass es für die Entwicklung der bestehenden Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsflächen eines aktiven Flächenmanagements und neuer Entwicklungsträgerstrukturen und Bündnisse bedarf.
- Umstrukturierungs- und Nachverdichtungspotenziale müssten systematisch erhoben und entwickelt werden
- Innovative Entwicklungsträgerschaften hierfür müssten neu aufgebaut werden (kommunale Entwicklungsgesellschaften, PPP-Modelle etc.), können aber auf bestehenden Strukturen aufbauen (z.B. Städtische Wohnungsbaugesellschaft aufbauen)
- Verbunden damit bedarf es weitere Beratungsstrukturen und ggf. Fördermöglichkeiten, um insbesondere die Umzugsdynamik und ggf. Modernisierung / Umstrukturierung / Nachverdichtung auch in EFH Gebieten zu verstärken
- Für den Bereich Kasseler Straße / Kesselberg und das dort bestehende Netz an Entwicklungs- und Nachverdichtungsflächen werden Städtebauliche Machbarkeitsstudien und ggf. (Ideen)wettbewerbsverfahren vorgeschlagen

### Altstadt und Fachwerk (inkl. Projektansätze)

Bei Der Diskussion um die Kernstadt geht es vor allem um die Frage der Fachwerkhaussanierung. Die Altstadt bzw. das Fachwerk ist der entscheidende Identitätsträger und das Aushängeschild Melsungens.

*Hintergrundinformation: Im Rahmen bzw. zur Vorbereitung des Hessentages in Melsungen 1987 wurde die historische Fachwerkaltstadt von Grund auf saniert (30 % der Häuser mit 80 % Städtebauförderung), ebenso wurden Straßen und Plätze neu gestaltet (die Fußgängerzone ist entstanden) und neue Wohn- und Gewerbegebiete geschaffen. → Anreize, Programme und Fördermittel werden gebraucht!*

- Geteilt wird die Analyse der Gutachter, die in der Fachwerksanierung und der Entwicklung in der Altstadt bestehender Entwicklungsflächen ein entscheidendes Potenzial für die zukünftige Stadtentwicklung und die Befriedigung des Wohnungsbedarfs sehen
- Vor allem auch für seniorengerechtes Wohnen, aber auch für kleinere hochwertige Wohnungen ist die Innenstadt geeignet und könnte so zusätzlich belebt werden
- Bestehende Entwicklungs- und Konversionsflächen vor allem in der Altstadt sollten konsequent entwickelt (z.B. Parkpalette, Parkplatzflächen, Flächen am Sand, zusammenhängende Fachwerkliegenschaften), der Fachwerkbestand konsequent zugunsten nachfragegerechter Angebote umgebaut werden
- Mehr Angebote im Geschosswohnungsbau sind auch eine Voraussetzung dafür, dass ältere Personen oft weit untergenutzte Einfamilienhäuser zugunsten junger Familien verkaufen: Altstadtsanierung und neuer Geschosswohnungsbau und ein zügigerer Generationswechsel in den Einfamilienhäusern (ggf. inkl. Nachverdichtung) stehen so in einem unmittelbaren Zusammenhang
- Gerade die Fachwerksanierung scheidet heute oft an fehlendem Wissen und Kapazitäten der Eigentümer: Hier fehlt es an Beratung und Fördermöglichkeiten, vor allem aber auch hier an einem entsprechenden Beratungs- und Flächenmanagement
- Es wird ein Mangel an Pilotprojekten beklagt (die Gutachter verweisen in diesem Zusammenhang auf Beispiele andernorts, auch auf von UmbauStadt betreute Projekte wie etwa Frankenberg)
- Wesentliche Verbesserungen der Einzelimmobilie sind oft nur mit einem parzellenübergreifenden Ansatz möglich (Verbesserung der Freiraumqualität über Aufwertung von Hinterhöfen, Schaffung barrierearmer Erschließung (Aufzüge): Auch hier bedarf es geeigneter Managementstrukturen und ggf. des Zwischenerwerbs mehrerer Immobilien über einen Träger
- Gesamtkonzept Wohnen bzw. „Sanieren im Verbund“ → Sanieren macht nur Sinn, wenn auch die umliegenden Gebäude aufgewertet werden
- Als wesentlich verbesserungsbedürftig wird auch das Image der Altstadt gesehen
- Es herrscht Einigkeit darüber, dass Erhalt und Sanierung des Fachwerkbestandes Vorrang haben und Neubau denkmalgerecht integriert werden muss
- Auch die Soziale Infrastruktur in der Innenstadt müsse ausgebaut werden (Verweis auf Homberg/Efze, wo mitten in der Altstadt ein Kindergarten geschaffen wurde: Dies wäre auch in Melsungen ein wünschenswertes Projekt in der Altstadt)
- Es sollte hierfür eine externe Planungsinstitution eingerichtet werden, die das Stadtplanungsamt entlastet
- Es herrscht Konsens darüber, dass die Schaffung umfassendere Beratungsstrukturen, ggf. die Wiederauflage gezielter Förderprogramme (welche technische, finanzielle und organisatorische Unterstützung bei der Sanierung / Modernisierung von Fachwerkhäusern anbieten) und ein entsprechendes Management die wesentliche Voraussetzung für die weitere Aufwertung der Innenstadt darstellen und die Erschließung der Wohnungspotenziale in der Altstadt darstellen
- Auch hier müssten Innovative Entwicklungsträgerschaften aufgebaut werden (kommunale Entwicklungsgesellschaften, PPP-Modelle etc.), die auf bestehenden Strukturen aufbauen (z.B. Städtische Wohnungsbaugesellschaft als Akteur der Altstadtsanierung)